

B SERVICIOS DE INSPECCIÓN DE BOSTON

Proceso de la Junta de apelaciones de zonificación

Una guía sobre el proceso de la Junta de apelaciones de zonificación de la ciudad

Ciudad de Boston [El Departamento de servicios de inspección](#) brinda asistencia para otorgar las licencias y los permisos que se exigen para la construcción residencial y comercial en la ciudad de Boston.

En Boston, se trabaja para facilitar la obtención de permisos y, para esto, se agilizó el proceso. Esta guía se desarrolló para ayudar a los residentes, propietarios y contratistas de Boston a través del proceso de obtención de permisos y, al mismo tiempo, aclara de qué manera el Código de zonificación de Boston y el proceso de apelaciones ayudan a mejorar el carácter de los vecindarios y desalientan el desarrollo de proyectos inadecuados.



Información sobre la zonificación

A través de la zonificación, se regula el uso, la densidad, los límites dimensionales y la altura de los edificios y terrenos de propiedad privada. En cierta medida, la finalidad del Código de zonificación de la ciudad de Boston es la de una junta de planificación para proyectos más pequeños. Permite que los propietarios y desarrolladores construyan proyectos, siempre que las propuestas se adapten a los requisitos del Código de zonificación. Por ejemplo, puede permitir que un propietario construya una pequeña área adicional en un distrito residencial, pero evita que allí se opere un taller de carrocería.

El Código de zonificación de la ciudad de Boston se promulgó en 1964 y, desde entonces, se ha modificado en numerosas ocasiones. En estas revisiones, se reconoce la singularidad y la cultura arquitectónica de los vecindarios de Boston.

De hecho, la mayoría de los vecindarios fuera del área inmediata del centro alguna vez fueron pueblos que se han ido anexando a lo largo de los años. Hasta la fecha, en el código base, figuran 18 distritos vecinales, 9 distritos del centro, 14 tipos de distritos superpuestos para propósitos especiales (lo que incluye la [conservación de las aguas subterráneas](#), la protección del cinturón verde, etc.) y varios distritos residenciales, comerciales, industriales y espacios abiertos específicos. La zonificación se estableció para permitir la construcción o el uso de edificios, estructuras o bienes inmuebles que se ajusten a la estética de un vecindario. A través de la zonificación, también se promueve el crecimiento inteligente, la sostenibilidad ambiental y la vivienda justa.

Para encontrar información sobre los usos de una propiedad en particular, el primer paso es determinar el [distrito y subdistrito de zonificación donde se encuentra la propiedad](#). También se debe prestar atención a los distritos superpuestos, porque eso podría afectar la zonificación. El [Visualizador de zonificación de la Agencia de planificación y desarrollo de Boston \(BPDA\)](#), por sus siglas en inglés) permite buscar una dirección para obtener la información del distrito de zonificación correspondiente. Al escribir una dirección en la barra de búsqueda, se puede obtener información sobre el distrito de zonificación y cualquier distrito superpuesto. También se brinda un enlace que dirige al usuario a la sección del Código de zonificación para el distrito de zonificación que le corresponde a una propiedad específica.

Una vez que se obtiene el distrito y el subdistrito de zonificación, se deben consultar las tablas de uso para el distrito. Las tablas de uso identifican qué usos están permitidos y qué usos requieren que la Junta de apelaciones de zonificación (ZBA, por sus siglas en inglés) apruebe un alivio de zonificación. Para encontrar esta información, hay dos opciones. La primera opción es un enlace al artículo principal de zonificación y las tablas en la página



que contienen la información del distrito de zonificación del sitio web que se indica anteriormente. La segunda opción es consultar directamente el [Código de zonificación de Boston](#). Aquí, puede encontrar el artículo principal de zonificación correspondiente a cada distrito, junto con la tabla de uso y otras tablas que contienen información clave sobre zonificación.

Una vez que encuentre la tabla de uso correspondiente al distrito y subdistrito de zonificación adecuados, verá una lista de usos con las letras A, C o F. A significa que el uso está permitido. C significa que el uso es condicional, que requiere un permiso de uso condicional de la ZBA. F significa que el uso está prohibido, lo cual exigiría que la ZBA apruebe una variación. Cuando consulte las tablas de uso, también debe prestar especial atención a las notas al pie.

Después de determinar si un uso está permitido o si requerirá un alivio de zonificación, debe consultar las tablas dimensionales del distrito de zonificación. Las regulaciones dimensionales imponen requisitos con respecto al tamaño de los lotes sobre los que se puede construir y el tamaño de las estructuras que se pueden construir. Por ejemplo, según el distrito, puede haber un área de lote mínima o un ancho de lote mínimo. En una calle, puede haber una cantidad mínima de fachada. Podría haber requisitos mínimos para el patio delantero, el patio trasero y el patio lateral. También puede haber una altura máxima para edificios o una proporción máxima de área de piso (que es la proporción entre el área bruta de piso del edificio y el área del lote).

Cada artículo de zonificación también contiene disposiciones específicas que explican cómo se aplican o establecen requisitos para el estacionamiento fuera de la vía pública, las estructuras de los techos o la ubicación de la entrada principal, junto con otros requisitos de zonificación. También podría haber un distrito superpuesto (como el Distrito superpuesto de conservación de aguas subterráneas, el Distrito superpuesto de protección del cinturón verde o un Distrito superpuesto de planificación provisional) que corresponda a su propiedad. Si un distrito superpuesto corresponde a su propiedad, debería estar identificado en el Visualizador de zonificación cuando busque su propiedad. Si corresponde un distrito superpuesto, puede haber algunas regulaciones de zonificación más que se apliquen a un proyecto propuesto.

También hay secciones de definición en el Código de zonificación (que se encuentran en los Artículos 2 y 2A) que contienen los significados de los términos clave sobre zonificación. Al determinar qué usos podrían estar permitidos en su propiedad o qué estructuras podrían permitirse, debe consultar las secciones de definición, las disposiciones del artículo que corresponden al distrito de zonificación y la sección del distrito superpuesto (si corresponde) además de las tablas de uso y dimensiones.



AVISO RELACIONADO CON LA COVID-19: Debido a la pandemia de COVID-19, la Junta ha modificado muchos de sus procedimientos con el fin de poder continuar con su trabajo y, al mismo tiempo, proteger la seguridad pública. Esta guía refleja esos cambios; muchos de los cuales seguirán vigentes después de que concluya la emergencia de salud pública, aunque es posible que otros no.

Hasta la publicación de esta guía, la Junta continúa realizando las audiencias de modo virtual, a través de la plataforma WebEx, de acuerdo con [una ley que amplía ciertas medidas en relación con la COVID-19 que se adoptaron durante el estado de emergencia](#) y que fue firmada por el gobernador Baker el 16 de junio de 2021. Para garantizar que la audiencia de la ZBA esté abierta al público, los miembros del público pueden acceder a las audiencias por teléfono y videoconferencia.

Preguntas frecuentes

- **¿Quiénes conforman la Junta de apelaciones de zonificación (ZBA)?** La ZBA está conformada por [siete miembros y siete miembros suplentes](#) que son designados por la Alcaldía. Cada uno cumple su mandato por un plazo de tres años. La ZBA generalmente realiza dos audiencias y una audiencia de subcomité por mes. Las audiencias se realizan los martes, a partir de las 9:30 a. m., en la Sala 801 del Ayuntamiento. Las audiencias del subcomité se realizan un jueves al mes, a partir de las 5:00 p. m. Aviso: [Es posible que se agreguen algunas fechas de reuniones.](#)

*El subcomité asesor de zonificación consta de una junta de tres miembros y se aplica a uno o dos proyectos residenciales familiares y a pequeñas empresas de menos de 35,000 pies cuadrados. Las recomendaciones del subcomité se presentan ante una junta en pleno, en la audiencia siguiente, para que se voten. Los principales objetivos del subcomité son acelerar las fechas de audiencia y liberar tiempo para que las audiencias de miembros de pleno derecho se centren en proyectos más grandes.

- **¿Cuál es la función de la Junta de apelaciones?** La ZBA escucha apelaciones para aprobar alivios de zonificación de acuerdo con el código, o para otorgar un permiso especial para que se construya, a través de un permiso de uso condicional. Si un proyecto no cumple con los requisitos de uso o las dimensiones, no se puede otorgar un permiso de construcción. Para pedir permiso para construir algo que no cumple con los requisitos del Código de Zonificación, el solicitante puede apelar ante la ZBA. El solicitante debe convencer a la ZBA de que cumple con los criterios para que se lo exima de cumplir con uno o más requisitos del Código de Zonificación. Si la ZBA concede la apelación, el solicitante puede continuar con el



proceso de permisos. De manera similar, la ZBA también tiene la autoridad para escuchar solicitudes de alivio correspondientes al Código de Construcción del Estado, junto con apelaciones de órdenes o decisiones del comisionado de obras públicas.

- **¿Cuándo y dónde se presenta el formulario de apelación?** Una apelación se debe presentar dentro de los 45 días posteriores a la fecha de la carta de rechazo que emite el Departamento de Servicios de Inspección de Boston (ISD, por sus siglas en inglés). La forma más fácil de presentar una apelación es a través de nuestro [portal virtual](#). Las apelaciones también se pueden presentar en persona o por medio de un representante en el edificio del ISD ubicado en 1010 Mass Ave., Boston.
- **¿Qué agencia se ocupa de hacer revisiones y recomendaciones con respecto a las apelaciones a la ZBA?** La agencia de planificación de la ciudad es la Agencia de Planificación y Desarrollo de Boston ([BPDA](#)). Esta agencia revisa la mayoría de las apelaciones que solicitan alivio de zonificación a la ZBA y envía recomendaciones por escrito a la ZBA. Las recomendaciones de la BPDA son de carácter meramente orientativo. La ZBA toma la determinación final de otorgar o denegar cualquier alivio de zonificación.

La [BPDA](#) y la [Oficina de Servicios Vecinales de la Alcaldía](#) también pueden solicitar o recibir sugerencias de dueños de propiedades colindantes y grupos de la comunidad y, si corresponde, organizan las reuniones entre los constructores y los grupos de vecinos. Un representante de estas agencias asiste a todas las audiencias. Todas estas agencias están preparadas para ayudar al solicitante y están dispuestas a hacerlo.

- **¿Qué función cumplen los concejales de la ciudad en las audiencias de la ZBA?** Los concejales de la ciudad, o sus delegados, asisten a las reuniones comunitarias y audiencias de la ZBA y hacen recomendaciones a la ZBA para que se apruebe, se aplase o se rechace una apelación. Los consejeros y los miembros del personal también pueden asesorar al solicitante a lo largo del proceso de apelación de zonificación y comunidad. Las recomendaciones de los funcionarios gubernamentales, como los concejales de la ciudad, son de carácter meramente orientativo. La ZBA toma la determinación final de otorgar o denegar cualquier alivio de zonificación.
- **¿Cuándo y dónde se publican los temas por tratar en la audiencia?** Los temas por tratar se publican 48 horas antes de la audiencia y se pueden encontrar en el [sitio web](#) de la Ciudad, en la sección de noticias públicas.



- **¿Cómo se sabe si la apelación se aprobó o se denegó?** Después de escuchar toda la información, la ZBA vota una decisión que se anuncia en la audiencia. La decisión de la ZBA es definitiva después de que se presenta una decisión por escrito al ISD. Después de que la ZBA presenta la decisión por escrito, se le envía una copia por correo a la persona que solicita el alivio de la ZBA, y los avisos de la decisión se envían por correo a los dueños de las propiedades colindantes. Hemos creado un [Sistema de seguimiento de la ZBA](#) que permite a los usuarios utilizar un mapa interactivo para ver los proyectos por los que se solicita alivio; para esto, deben seleccionar el vecindario correspondiente en el mapa o escribir la dirección; este sistema proporciona los siguientes detalles adicionales para cada proyecto propuesto:



Términos más usados

- **Aplazamiento** es una continuación de una audiencia sobre una apelación de la ZBA que pasa a una fecha posterior.
- **Carta de rechazo del código de construcción** es una carta que emite el ISD cuando un proyecto no cumple con una o más secciones del Código de construcción del Estado. En la carta, se indican las disposiciones del Código de construcción del Estado que no se cumplen. La carta también es un requisito previo a la presentación de una apelación ante la Junta de normas y reglamentos de la construcción del Estado (BBRS, por sus siglas en inglés) o ante la ZBA de la ciudad de Boston para que se apruebe un alivio en relación con el Código de construcción.
- **Carta de rechazo del Código de zonificación** es una carta que emite el ISD cuando un proyecto no cumple con los requisitos de zonificación. En la carta, se indican las disposiciones del Código de zonificación que no se cumplen. La carta es un requisito previo a la presentación de una apelación ante la ZBA para un alivio de zonificación.
- **De pleno derecho** es un proyecto que cumple con los requisitos de los Códigos de construcción y zonificación. En otras palabras, el proyecto no requiere que la Junta apruebe un alivio.
- **Estructura o uso defectuosos** es un uso o una estructura preexistentes que comienzan a presentar defectos de acuerdo con los requisitos de zonificación, cuando la zonificación existente cambia o se adoptan nuevas regulaciones de zonificación.
- **Formulario breve** es un tipo de permiso de construcción para realizar modificaciones menores a edificios existentes. Por lo general, no se realiza una revisión de zonificación de un formulario breve ni se exige presentar planos o dibujos de un profesional de la construcción matriculado.
- **Formulario extenso** es un tipo de permiso de construcción para realizar modificaciones importantes o estructurales en un edificio existente, para construir nuevos edificios, para realizar cambios en la ocupación, para usar instalaciones, para ampliar el espacio habitable en una vivienda y para realizar trabajos que incluyan salidas. Las solicitudes de permisos de formulario extenso se revisan para verificar que se cumplan los Códigos de construcción y zonificación, y se exige presentar documentos y planos sellados por profesionales de la construcción matriculados.



- **Las regulaciones dimensionales** controlan el tamaño mínimo de los lotes, el tamaño de las estructuras que se pueden construir y la ubicación donde se puede construir una estructura en una propiedad. Algunos ejemplos comunes de regulaciones dimensionales son el tamaño mínimo del lote, la fachada, los retranqueos (también conocidos como requisitos de patio), la proporción de área de piso (FAR, por sus siglas en inglés) y la altura.
- **GCOD, GPOD e IPOD:** Algunos ejemplos de distritos superpuestos que pueden corresponder a un proyecto propuesto son el Distrito superpuesto de conservación de aguas subterráneas (GCOD, por sus siglas en inglés), el Distrito superpuesto de protección del cinturón verde (GPOD, por sus siglas en inglés), el Distrito Superpuesto de Planificación Provisional (IPOD, por sus siglas en inglés) y el Distrito superpuesto de diseño de vecindarios (NDOD, por sus siglas en inglés). Hay otros distritos superpuestos, pero estos son algunos de los más comunes. El GCOD responde a las inquietudes con respecto a los niveles de agua subterránea en áreas construidas en terrenos rellenos, el GPOD tiene la finalidad de proteger los espacios abiertos a lo largo de ciertas rutas panorámicas, y el IPOD es una zonificación provisional mientras se planifica una posible rezonificación.
- **Los retranqueos** establecen la distancia mínima desde las líneas de propiedad frontal, trasera y lateral que se exigen para un edificio o una estructura. En el Código de zonificación, se conocen como requisitos de patio (es decir, patio delantero, patio trasero, patio lateral).
- **Permiso de uso condicional** es un tipo de alivio de zonificación que permite un uso que se identifica como condicional en el Código de zonificación. La ZBA es la entidad con autoridad para otorgar permisos de uso condicional después de determinar que se cumplen los criterios requeridos.
- **Revisión de diseño** es un proceso en el que la BPDA revisa los proyectos para verificar que mantengan coherencia con los principios de diseño vigentes de los distritos de zonificación o los principios estipulados en Revisión de proyectos pequeños o Revisión de proyectos grandes. La ZBA también puede exigir la Revisión de diseño como una condición para aprobar un alivio de zonificación.
- **Variaciones** son un tipo de alivio de zonificación que la ZBA puede aprobar para autorizar una estructura o un uso prohibidos que no se ajustan a los requisitos dimensionales.



Pasos del proceso de apelación de la ZBA

El proceso de apelaciones de la ZBA incluye los siguientes pasos:

- *Presentar una apelación*
- *Programar la reunión de dueños de propiedades colindantes/del proceso de la comunidad*
- *Audiencia de la ZBA*
- *Decisión por escrito*
- *Revisión del Código de construcción*
- *Cuestiones de permiso*

Primer paso: *Presentar la apelación*

Una vez que se ha denegado una solicitud de permiso de formulario extenso y el solicitante ha recibido una Carta de rechazo de zonificación, este cuenta con 45 días a partir de la fecha de la carta de rechazo para presentar una apelación.

La forma más fácil de presentar una apelación es a través de nuestro [portal virtual](#). También en el 4.º piso del ISD, puede obtener formularios de apelación, junto con instrucciones detalladas. El horario de atención es de lunes a miércoles, de 8:00 a. m. a 4:00 p. m. y los jueves, de 8:00 a. m. a 7:00 p. m.

A través del [portal virtual](#), los solicitantes deben enviar o cargar (1) el documento original mecanografiado en el que se solicita la apelación, (2) la Carta de rechazo de zonificación y (3) una carta de autorización (pero solo si prepara el formulario un agente u otra parte autorizada que no sea el solicitante). En el formulario de apelación, se debe incluir el nombre y la firma del dueño de la propiedad.

Si un abogado, agente u otra parte autorizada prepara el formulario, se **debe** incluir una carta de autorización. Aviso: Un inquilino comercial puede presentar una solicitud en nombre del propietario, siempre que el inquilino tenga una carta de autorización del propietario.

Después de que se acepte la apelación, se enviará una notificación por correo electrónico al solicitante indicándole que debe iniciar sesión en su cuenta del portal para pagar las tarifas. La tarifa para presentar una apelación es de \$150 para todos los edificios residenciales con tres unidades o menos y de \$150 por cada infracción al Código de la Ciudad o del Estado para todos los demás edificios o edificios residenciales con más de tres unidades.

Las tarifas también se pueden pagar en caja, en el 4.º piso de 1010 Mass Ave., en el momento



de presentar el formulario de apelación. Los medios para realizar el pago son efectivo, orden de pago, cheque personal, MasterCard o Visa.

El ISD le proporcionará al apelante un cartel con la información de la apelación para que lo coloque en la propiedad.

Segundo paso: *Programar la reunión de dueños de propiedades colindantes/del proceso de la comunidad*

Para dar comienzo al proceso de la comunidad, los solicitantes deben ponerse en contacto con la [Oficina de Servicios Vecinales de la Alcaldía](#) (ONS, por sus siglas en inglés). El enlace de la ONS organizará las reuniones de dueños de propiedades colindantes y cualquier otra reunión necesaria para el proceso de la comunidad. Los solicitantes también deben reunirse con los grupos de vecinos de la zona para debatir la propuesta. El enlace de la ONS informará al personal de la ZBA cuando el proceso de la comunidad haya finalizado, y el personal de la ZBA programará una fecha para presentarse a una audiencia ante la ZBA.

Todas las fechas de audiencia de la ZBA son provisionales y están sujetas a cambios, a la espera del proceso de notificación formal.

El aviso legal de la audiencia (que incluye fecha, hora y lugar de la audiencia, una descripción del proyecto propuesto y las infracciones al Código) se envía por correo al solicitante, así como a otras personas que la ZBA considere afectadas, lo que incluye dueños de propiedades colindantes inmediatos, funcionarios electos locales y cualquier parte que solicite una notificación. El aviso también se publica en el *Boston Herald* al menos 20 días antes de la fecha de la audiencia.

El solicitante puede optar por retirar su apelación en cualquier momento antes de que se envíen las notificaciones y se anuncie la audiencia. Las solicitudes para retirar apelaciones deben hacerse por escrito.



Tercer paso: *Audiencia de la ZBA*

El solicitante debe presentarse a la audiencia a la hora pactada y en la fecha y el lugar programados. En la audiencia, un solicitante puede estar representado por un abogado, arquitecto u otro profesional o puede representarse a sí mismo.

El ZBA realiza las audiencias en el Ayuntamiento de Boston:

1 City Hall Square, Sala 801
Boston MA 02201

Las audiencias del subcomité se realizan en la siguiente dirección:

1010 Massachusetts Avenue, 5.º piso
Boston, MA 02118

La ZBA escucha las apelaciones en el orden en que aparecen en la agenda de audiencias. El Secretario lee el caso en el expediente indicando el número de caso, la dirección, la descripción del proyecto y las infracciones. Luego se le pide al solicitante que indique su nombre para que quede registrado y que presente el caso que respalda la apelación.

El solicitante debe indicar las razones por las que se debe aprobar el alivio de zonificación que solicita (por ejemplo, una variación o un permiso de uso condicional). El solicitante también debe tener preparada evidencia que respalde la apelación, tal como planos arquitectónicos, fotografías, modelos de construcción, cartas o peticiones firmadas por dueños de propiedades colindantes o cualquier otra evidencia que respalde la apelación. Después de que el solicitante haya presentado el caso ante la ZBA, la ZBA escuchará observaciones orientativas, a favor y en contra, de los funcionarios electos o sus representantes y de los miembros de la comunidad.

La ZBA toma la decisión por moción y voto. Un miembro de la ZBA presenta una moción, y otro miembro de la ZBA debe respaldar la moción. Para que la moción se apruebe y se convierta en la decisión de la ZBA, cinco miembros de la ZBA deben estar a favor de la moción. Frecuentemente, la decisión de la ZBA incluye condiciones, o “salvedades”, que deben respetarse para que el alivio aprobado mantenga su validez.

En la mayoría de los casos, la ZBA toma una decisión en la audiencia. En ocasiones, la ZBA puede decidir continuar debatiendo el asunto o “aplazarlo” hasta una fecha posterior.

**Novedades sobre la COVID-19:* Debido a la emergencia de salud pública en curso,



actualmente las audiencias se realizan de forma virtual, a través de la plataforma WebEx. Las audiencias se realizan de forma virtual de acuerdo con la orden ejecutiva del gobernador Baker, que suspende ciertas disposiciones de la ley de reuniones públicas. Para garantizar que la audiencia de la ZBA esté abierta al público, los miembros del público pueden acceder a las audiencias por teléfono y videoconferencia.

Los planos deben presentarse al menos dos semanas antes de la audiencia para asegurarse de que un examinador los revise y apruebe. Si tiene documentos o materiales que respalden la apelación, por ejemplo, presentaciones, asegúrese de enviarlos por correo electrónico a isdboardofappeal@boston.gov al menos una semana antes de la audiencia. Las observaciones públicas deben enviarse al menos 48 horas antes de la audiencia. Es posible que deba contratar a un abogado, arquitecto o cualquier otro profesional para que lo asesoren con respecto a la apelación.

En las audiencias virtuales, los miembros del público participan como “asistentes”, lo cual significa que usted no puede verse a sí mismo en la pantalla y debe permanecer en silencio hasta que se lo active administrativamente cuando se le pida que hable.

El embajador de la ZBA está a disposición una hora antes de que comience la audiencia para responder preguntas sobre los procedimientos de la ZBA y ofrecer instrucciones sobre cómo participar en la audiencia a través de WebEx. También puede visualizar nuestra guía de WebEx [aquí](#). Las preguntas e inquietudes también se pueden enviar al embajador por correo electrónico a zba.ambassador@boston.gov.

Si desea hacer una observación pública, envíe un correo electrónico a ZBAPublicInput@boston.gov.

Una vez que una fecha de audiencia se anuncia y se notifica a los dueños de propiedades colindantes, el solicitante no puede cancelarla. Si no puede comparecer en persona, puede decidir que otra parte lo represente. El agente puede seguir adelante con el caso o solicitar un aplazamiento.

*Tenga en cuenta que la ZBA puede, a su discreción, otorgar un aplazamiento, pero no está obligada a hacerlo.

Si el solicitante decide no continuar con el proceso de apelación, puede informar a la ZBA que desea retirar la apelación. Ante una solicitud de este tipo, la ZBA generalmente desestima la apelación sin perjuicio. No obstante, esta solicitud debe realizarse antes de que se conozcan los elementos probatorios. Si la apelación se desestima sin perjuicio, el solicitante puede iniciar el proceso de apelación nuevamente según le convenga, sin esperar un año completo



Cuarto paso: *Decisión por escrito*

El voto de la ZBA en la audiencia para que se apruebe el alivio no es el paso final. La decisión debe ser escrita y firmada por la ZBA y archivada con el ISD. Si un solicitante está representado por un abogado, el abogado debe proporcionar un primer borrador de la decisión para que el secretario ejecutivo lo revise y verifique que sea preciso antes de presentarlo a la ZBA para que esta firme la decisión. Si el solicitante no está representado por un abogado, el secretario ejecutivo debe redactar la decisión para presentarla a la ZBA. Las decisiones deben presentarse ante el ISD dentro de los 90 días posteriores a la audiencia, pero la ZBA puede extender ese plazo. No obstante, las decisiones suelen presentarse ante el ISD antes de que se cumpla el plazo de 90 días.

Si la *ZBA aprueba una solicitud de alivio de zonificación*, el solicitante recibe un permiso de uso condicional, una variación o un permiso del IPOD, según el tipo de alivio que solicite. Al otorgar cualquier alivio de zonificación, la ZBA puede imponer condiciones o salvedades con respecto al alivio, que el solicitante debe cumplir para que el alivio mantenga su validez. Algunos ejemplos de salvedades comunes son la Revisión de diseño de la BPDA, las limitaciones en las horas de operación o una disposición de vigencia limitada (la cual limita la duración del alivio de zonificación).

Si la *ZBA rechaza una apelación*, eso significa que el alivio de zonificación del solicitante no se aprobó y el ISD no otorgará un permiso para la propuesta. También significa que el solicitante no puede presentar una solicitud para el mismo proyecto durante 1 año a partir de la fecha en que se presenta la decisión por escrito. El solicitante puede presentar una solicitud para un proyecto diferente, pero no para el mismo proyecto.

Si la *ZBA rechaza una solicitud de alivio de zonificación sin perjuicio*, también significa que el alivio de zonificación del solicitante no se aprobó y el ISD no otorgará un permiso para la propuesta. La diferencia es que el solicitante no tiene que esperar 1 año para poder presentar una solicitud para el mismo proyecto.

Actualmente, es política de la Junta que las decisiones se firmen electrónicamente y se entreguen a los miembros de la ZBA para que las revisen y aprueben.

Después de que la ZBA firma y presenta la decisión por escrito ante el ISD, el personal administrativo de la ZBA envía una notificación de la decisión de la ZBA. Todas las personas a las que se notificó sobre la audiencia pública reciben una notificación de que la decisión se ha presentado en el ISD. A partir de la fecha en que se presenta la decisión al ISD, cuentan con un plazo de apelación de 20 días. Las “personas agraviadas” por una decisión de la ZBA pueden presentar una apelación ante el Tribunal Superior de Suffolk, pero la apelación debe presentarse ante el Tribunal dentro del plazo de 20 días.



El ISD no emitirá el permiso de formulario extenso asociado con el alivio de zonificación hasta que se firme y se presente la decisión y hayan pasado 20 días desde la fecha de presentación, se hayan completado todas las demás revisiones (por ejemplo, la revisión del código de construcción por parte del ISD, la revisión de la Comisión de conservación [donde corresponda], la revisión de puntos de referencia [cuando corresponda], etc.) y cualquier salvedad que la ZBA haya incluido en el alivio de zonificación se haya aprobado (por ejemplo, la revisión de diseño de la BPDA).

AVISO: En las solicitudes de permisos de formulario extenso que se encuentran dentro de ciertos distritos superpuestos históricos, se requeriría una revisión por puntos de referencia. También se requeriría una revisión por puntos de referencia antes de que se pueda emitir un permiso de demolición. Un permiso de demolición es un permiso de formulario breve que tiene su propia lista de verificación de requisitos, lo cual incluye la revisión por puntos de referencia. Cuando un solicitante planea demoler una estructura existente y construir una nueva estructura, para demoler la estructura antigua, se exige un permiso de demolición por separado (permiso de formulario breve), además del permiso de formulario extenso para construir la nueva estructura. Si está planeando un proyecto que incluye una demolición, es recomendable que se comunique con la Comisión de monumentos históricos al comienzo del proceso.

Quinto paso: *Revisión del Código de construcción*

Con frecuencia, la revisión del ISD para verificar que se cumpla con el Código de construcción del Estado se lleva a cabo después del proceso de apelación de la ZBA. Muchas veces, hasta saber si se ha aprobado el alivio de zonificación requerido, el solicitante presenta solo dibujos preliminares que permiten una revisión de la zonificación antes del proceso de apelación de la ZBA y espera para enviar los dibujos más detallados que se exigen para una revisión del Código de construcción. En estos casos, antes de que se pueda emitir el permiso, el ISD exige que se presenten los planos más detallados del Código de construcción y los revisa para verificar que se cumpla con el Código de construcción del Estado.



Sexto paso: *Permiso otorgado por el ISD*

Después de que se aprueba el alivio de zonificación (y el solicitante cumple con las condiciones correspondientes) y se completa la revisión del Código de construcción, se otorga el permiso. No obstante, a veces, antes de que el ISD pueda otorgar un permiso, otras agencias de la Ciudad deben aprobar el proyecto (por ejemplo, la Comisión de conservación o la Comisión de monumentos históricos).

AVISO: Completar el proceso hasta el paso final es extremadamente importante y ciertamente lo más recomendable. El permiso y el certificado de ocupación no se pueden otorgar hasta que se hayan presentado todos los documentos y se cumplan todos los requisitos. Si el proceso no se finaliza, es posible que en el futuro sea necesario iniciar todo el proceso de nuevo, desde el principio.

[El ISD](#) cuenta con un representante de Servicio al Cliente para guiar a las partes a través del proceso de solicitud de permisos y derivarlas al departamento adecuado. El personal de Servicio al Cliente, también conocido como miembros de “Servicios Constituyentes”, refleja la filosofía de que el Departamento es una agencia basada en servicios cuyos procesos deben ser accesibles y comprensibles para el cliente.



Sistema de seguimiento de la ZBA



El [Sistema de seguimiento de la ZBA](#) permite a los usuarios utilizar un mapa interactivo para ver los proyectos por los que se solicita alivio; para esto, deben seleccionar el vecindario correspondiente en el mapa o escribir la dirección; este sistema proporciona los siguientes detalles adicionales para cada proyecto propuesto:

- Estado de la apelación
- Fecha y lugar de una apelación
- Fecha de aplazamiento
- Resultado de la audiencia
- Números de solicitud
- Distrito de zonificación
- Fecha de presentación
- Proceso de la comunidad
- Audiencia programada
- Dirección del proyecto propuesto
- Estado del proyecto
- Información de contacto
- Tipo de apelación



Seminarios externos

[ELISD](#) organiza una serie de seminarios y talleres diseñados para permitir que los clientes comprendan mejor los procesos. Algunos de los temas son el Programa acelerado para la vivienda, el proceso de solicitud de permisos de construcción, la comprensión de los aspectos de seguridad del Código de construcción y una descripción general de las leyes de zonificación de Boston y el proceso de apelación de la ZBA.

[El ISD](#) brinda una clínica de [Unidades de vivienda adicionales](#) (ADU, por sus siglas en inglés) un jueves al mes. Las partes pueden programar un horario para debatir sobre un plan de ADU propuesto; para esto, deben inscribirse en nuestro [sitio web](#), donde se puede encontrar más información.

El ISD realizó recientemente el Taller de zonificación 101. Si desea ver una grabación de la presentación, puede encontrarla aquí [Taller 101](#). El ISD prevé realizar otros talleres de zonificación 101 a lo largo del año.

El ISD también está trabajando para organizar una [clínica de zonificación](#) mensual para que los propietarios de viviendas unifamiliares y bifamiliares y los propietarios de pequeñas empresas programen una cita para aclarar inquietudes sobre cómo presentar una solicitud de permiso. Estos son algunos de los temas y cuestiones que se pueden incluir en la clínica de zonificación:

Problemas residenciales

- Áreas agregadas
- Plataformas exteriores
- Plataformas del techo
- Pórticos, cercos
- Piscina
- Estacionamiento privado
- Estructuras accesorias, como garajes
- Ampliación de la superficie del suelo a los sótanos
- Galpones
- Patios e invernaderos



Problemas comerciales

- Ocupación creciente
- Oficinas
- Usos comerciales desde casa y otros usos
- Señalización
- Uso de restaurantes de comidas para llevar

*Para conocer las fechas y los horarios de los próximos seminarios, esté atento a nuestra [página informativa](#) para conocer las novedades y a nuestro [canal de Youtube](#) para ver tutoriales.



Contactos

[Departamento de Servicio de Inspecciones](#)

División de Planos y Zonificación

1010 Massachusetts Ave.

Boston, MA 02118

617.635.5300

Isdpzreview@boston.gov

[Junta de apelaciones](#)

1010 Massachusetts Ave. 4.º piso

Boston, MA 02118

617.635.4775

****Para que los solicitantes y el público pregunten sobre el estado de las apelaciones o para que los solicitantes envíen materiales para las audiencias.*

ISDboardofappeal@boston.gov

****Para que el público envíe sus observaciones e inquietudes sobre cualquier apelación.*

ZBAPublicInput@boston.gov

[Agencia de Planificación y Desarrollo de Boston](#)

Boston City Hall, 9.º piso

Boston, MA 02201

617.722.4300

[Oficina de Servicios Vecinales de la Alcaldía](#)

Boston City Hall, sala 805

Boston. MA 02201

617.635.3485



APÉNDICE

Departamento de servicio de inspección (Inspectional Service Department)

<https://www.boston.gov/departments/inspectional-services>

Conservación de las aguas subterráneas

<http://www.bostongroundwater.org/groundwater-conservation-overlay-district-gcod-article-32-zoning.html>

Zonificación de distritos y subdistritos *(donde se encuentra la propiedad)*

<http://maps.bostonredevelopmentauthority.org/zoningviewer/>

Visor de zonificación de la Agencia de planificación y desarrollo de Boston

<http://maps.bostonredevelopmentauthority.org/zoningviewer/>

Código de zonificación de Boston

https://library.municode.com/ma/boston/codes/redevelopment_authority

Una ley que prorroga ciertas medidas relacionadas con la COVID-19 adoptadas durante el estado de emergencia

<https://www.mass.gov/service-details/updated-guidance-on-holding-meetings-pursuant-to-the-act-extending-certain-covid-19-measures>

Junta de apelaciones de siete miembros y siete miembros alternativos

<https://www.boston.gov/departments/inspectional-services/zoning-board-appeal>

Fechas de reuniones adicionales *(se pueden agregar)*

<https://www.boston.gov/departments/inspectional-services/zoning-board-appeal>

Portal en línea

<https://www.boston.gov/departments/inspectional-services/how-file-appeal-zoning-board>

Alcaldía de servicios a vecindarios

<https://www.boston.gov/departments/neighborhood-services>

Notificación pública



<https://www.boston.gov/public-notices>

Junta de apelaciones de zonificación

https://experience.arcgis.com/experience/c019ba9a25cb4f33bb6cdd2f69b543d4/page/page_0/

Presentar apelación *(portal en línea)*

<https://www.boston.gov/departments/inspectional-services/how-file-appeal-zoning-board>

Programar reunión de proceso comunitario/colindante

<https://www.boston.gov/departments/neighborhood-services>

Guía WebEx

https://docs.google.com/document/d/1rqneQz7l0y8m6c2637vcJK8Iar-vCvCsAz7ve6_QBJU/edit?usp=sharing

Unidades adicionales de viviendas (ADU, Additional Dwelling Units)

<https://www.boston.gov/departments/neighborhood-development/addition-dwelling-units>

Departamento de servicios de inspección (Inspectional Services Department)

<https://www.boston.gov/departments/inspectional-services>

Youtube

<https://www.youtube.com/channel/UChOquEE4QscQ-EkxXUmz8lw>

